

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott protokoll onsdag 11 februari 2026

Plats och tid

Stadshuset, kommunstyrelsesalen, 13:15–14:25

Paragrafer

12–21

Justering

Uppsala kommun använder sig av en avancerad elektronisk underskrift för justering av beslutsprotokoll. Denna återfinns på en separat sida sist i protokollet

Protokollet justeras av följande personer

Erik Pelling (S), ordförande

Therez Almerfors (M), justerare

Protokollförare

Cornelia Gustafsson, sekreterare

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

Närvarande

Beslutande

Erik Pelling (S), ordförande
Linda Eskilsson (MP), 1:e vice ordförande
Therez Almerfors (M), 2:e vice ordförande
Ehsan Nasari (C)

Ej tjänstgörande ersättare

Tobias Smedberg (V)
Stefan Hanna (UP)
Jonas Segersam (KD), närvarar på distans
Jennie Claesson (L), närvarar på distans

Övriga närvarande

Ola Hägglund, ekonomidirektör och biträdande stadsdirektör, Christian Blomberg, stadsbyggnadsdirektör, Sara Lundén, avdelningschef mark- och exploatering, Anders Nilfjord, ekonomichef stadsbyggnadsförvaltningen, Jonathan Molund, Pelle Mikaelsson och Jill Bergefur enhetschefer mark- och exploatering, Cornelia Gustafsson, sekreterare

Närvarar vid föredragning:

Emma Carmelid, Sofie Leima, David Lanthén, konsult, Amanda Lindstedt, Sara Jansson, Johanna Andersson, Anders Lovén, Marcus Kollberg, projektledare, Pär Ridderstolpe, David Lanthén, konsulter

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

§ 12

Val av justerare samt justeringsdag

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** utse Therez Almerfors (M) att tillsammans med ordföranden justera dagens protokoll den 13 februari 2026.

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

§ 13

Fastställande av föredragningslista

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** ärende 6, Reviderad utredningsbudget för Sävja etapp 1, utgår,
2. **att** fråga från Ehsan Nasari (C) hanteras under ärende 11, informationsärende, samt
3. **att** med ändringarna ovan fastställa föredragningslistan.

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

§ 14

Reviderat projektdirektiv för Ulleråker

KSN-2025-03982

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna projektdirektiv för Ulleråker enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunen förvärvade under 2014 fastigheterna Kronåsen 3: 1 och 4: 1 med syfte att utveckla Ulleråker till en ny stadsdel. 2015 antogs projektets första projektdirektiv.

2016 antog plan- och byggnadsnämnden ett planprogram för Ulleråker och 2018 antogs detaljplanerna för kvarteret Sagan och kvarteret Vinghästen av kommunfullmäktige. Planerna överklagades och fick laga kraft 2019.

Ett förnyat direktiv beslutades 2019.

Inom Ulleråker finns höga kulturvärden, flera riksintressen, höga naturvärden och flera skyddade arter. Ulleråker ligger dessutom på Uppsalaåsen, vilket ställer krav på skydd av vattentäkten.

Detta förslag till nytt direktiv är en aktualisering av det tidigare direktivet där nya förutsättningar med avseende på till exempel nya budgetbeslut och tidplaner är inarbetade.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Projektdirektiv Ulleråker

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Therez Almerfors (M) yrkar att följande text på sidan 6 i projektdirektivet för Ulleråker stryks: "Vid beslut ska som huvudregel effekter på kommunen som helhet och på lång sikt väga tyngre än projektekonomi och mer kortsiktiga ekonomiska konsekvenser."

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

Beslutsgång

Ordföranden ställer yrkandena från Ehsan Nasari (C) med flera mot avslag och finner att mark- och exploateringsutskottet beslutar att avslå yrkandena.

Därefter finner ordföranden att mark- och exploateringsutskottet bifaller liggande förslag.

Reservationer

Ehsan Nasari (C) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Jag reserverar mig mot beslutet att behålla skrivningen på sidan 6 i projektdirektivet.

Ulleråkerprojektet har redan en ansträngd ekonomisk historik. Markvärdet tidigare skrivits ned med totalt 567 miljoner kronor och förvaltningen av byggnader och mark har genererat ett underskott om cirka 310 miljoner kronor fram till och med 2025

Exploateringsprojektet beräknas nu endast ge ett marginellt överskott om 7 miljoner kronor. Mot denna bakgrund är det inte rimligt att i direktivet ange att projektekonomin ska väga lättare än bredare och mer långsiktiga kommunala effekter. En sådan formulering riskerar att urholka budgetdisciplinen och minska den politiska kontrollen över ekonomiska vägval.

När ett projekt redan präglas av betydande nedskrivningar och underskott är det särskilt viktigt att politiken är involverad i beslut som kan påverka projektekonomin ytterligare negativt. Kommunstyrelsen är ytterst ansvarig för ekonomin och måste därför ha ett tydligt mandat och inflytande över beslut som kan innebära ökade kostnader eller minskade intäkter.

För att värna god ekonomisk hushållning och upprätthålla tydlig politisk styrning borde skrivningen ha justerats så att projektekonomiska konsekvenser ges en mer balanserad och tydlig vikt i prioriteringsordningen.

Therez Almerfors (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, är extremt besvikna över hur kommunen skött förvärvet av fastigheterna från Region Uppsala år 2014. Trots att det borde vara mycket känt av ett Stadsbyggnadskontor att det inom Ulleråker finns höga kulturvärden, flera riksintressen, höga naturvärden och flera

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

skyddade arter spekulerade kommunen på att väldigt många bostäder skulle kunna byggas där. Bara faktumet att Ulleråker ligger på Uppsalaåsen, med stora krav på skydd av vattentäkten borde ha fått kommunen att inte genomföra ett spekulativt förvärv. Förvärvet och projektutvecklingen i området är ett av allt för många exempel på exploateringsprojekt som blivit ekonomiska haverier. Förgäveskostnaderna kopplat till detta förvärv är mycket stora. Det är viktigt att kommunen lär av dessa misstag och aldrig upprepar liknande dåliga affärer. En nedskrivning på 567 miljoner kronor och ett projektunderskott på 310 miljoner kronor är uttryck för ett stort misslyckande. 877 miljoner kronor är pengar som kommunen hade kunnat skapa värde för istället för att elda upp genom att leka med spekulativa affärer.

§ 15

Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

KSN-2025-03981

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderad budget för Ulleråker huvudprojekt i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 juni 2023 (§ 16) om en genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt för att möjliggöra för planering och genomförande av Ulleråkerprojektet.

Huvudprojektet samordnar de ingående projekten samt hanterar projektövergripande frågor.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Ulleråker huvudprojekt

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, anser att kommunrevisionens granskning av Stadsbyggnadskontorets förmåga att professionellt genomföra projekt måste tas på stort allvar. Det är inte acceptabelt att projektförmågan har allvarliga brister inom en

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

verksamhet som i stort handlar om många mycket ekonomiskt omfattande projekt. Att till exempel inte Hospitalet är sålt eller avstyckat på ett sätt så att det går att sälja imponerar inte.

§ 16

Reviderad genomförandebudget Centrala Ulleråker

KSN-2025-03980

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna reviderad budget för Centrala Ulleråker i enlighet med ärendets bilaga 1.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 14 december 2022 (§ 56) om en genomförandebudget för delprojektet Centrala Ulleråker, för att möjliggöra genomförandet av utvecklingen i stadsdelen Ulleråker.

Centrala Ulleråker utgör ett delprojekt inom programområdet Ulleråker och omfattar två framtagna detaljplaner. Detaljplanerna vann laga kraft den 31 oktober 2019. De två detaljplanerna medger uppförande av cirka 1 400 bostäder, handel och service. Inom etappen ingår även ytterligare markområde, vilka bedöms kunna rymma ytterligare cirka 600 bostäder. Sammanlagt planeras därmed cirka 2 000 bostäder att uppföras inom delprojektet.

För Centrala Ulleråker avviker prognosen i genomförandefasen från tidigare beslutad budget genom att kostnaderna har ökat samtidigt som intäkterna har minskat. Mot bakgrund av nuvarande marknadsförhållanden bedöms de tidigare prisnivåerna som osannolika för de kommande åren.

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår därför en reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, reviderad genomförandebudget för Centrala Ulleråker

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, menar att ärendet tydligt bekräftar det UP kommunicerat om byggmarknaden sedan partiets inträde i Kommunfullmäktige år 2022. Allt för länge vägrade kommunens styre acceptera en kraftig marknadskorrigerings och vidtog inte nödvändiga kostnadsnedsänkningar inom kommunens relevanta verksamheter. Eftersom inte alla stora tidigare planer ens kommit i närheten av målsättningarna blir självklart tidigare beslutade exploateringsbudgetar kraschade genom ökade kostnader. Jag kan dock inte förstå varför man ska utgå ifrån att intäkterna kommer att minska för att prisnivåerna anses osannolika. Att påstå det och att därigenom vilja sälja ut mycket billigare enbart för att försöka få igång byggprojekt är ett dåligt sätt att kompensera för att man tidigare gjort extremt dyra fastighetsinköp.

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

§ 17

Genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken)

KSN-2026-00202

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna genomförandebudget för Eriksberg - Etapp 2 (Hammarparken) enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Detaljplanen för Hammarparken, PBN-2015-001418, antogs av plan- och byggnadsnämnden den 2 juni 2022 (§96) och fick laga kraft 6 november 2023 efter domstolsprövning. Detaljplanen möjliggör uppförande av cirka 350 bostäder i blandade upplåtelseformer inom Hammarparken i stadsdelen Eriksberg. Marken inom planområdet ägs av Uppsala kommun och är markanvisad fram till slutet av 2028 till JM AB samt Wallenstam AB. En första byggstart inom kvartersmarken planeras till 2030.

Kommunstyrelsen beslutade den 21 augusti 2024 (§ 212) om en genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken) för att möjliggöra genomförande av projektet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har nu tagit fram ett förslag till reviderad genomförandebudget, bilaga 1.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 26 januari 2026
- Bilaga 1, Reviderad genomförandebudget för Eriksberg – Etapp 2 (Hammarparken)
- Bilaga 2, Översiktskarta

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

§ 18

Överenskommelse om samverkan avseende utvecklingen av transportinfrastrukturen inom de sydöstra stadsdelarna

KSN-2025-02549

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. **att** godkänna överenskommelse med Region Uppsala (organisationsnummer 232100-0024) enligt ärendets bilaga 1.

Ärendet

Ett av Uppsala kommuns huvudsakliga åtagande i fyrspårsavtalet är att upprätta detaljplaner som möjliggör nya bostäder och infrastruktur i större samlade områden. De sydöstra stadsdelarna är ett utpekat område där utvecklingen ska ske. Region Uppsalas huvudåtagandet är att tillse god kollektivtrafikförsörjning där en utvecklad busstrafik är en delkomponent tillsammans med spårvägen och tågtrafiken. Överenskommelsen avser primärt samverkan gällande planeringen av gator och andra anläggningar för att möjliggöra utveckling av busstrafiken.

Parterna formaliserar genom denna överenskommelse en samverkan i planerings- och utredningsskedet i projekt med beröring inom de sydöstra stadsdelarna. Överenskommelsen innebär bland annat att parterna bekräftar gemensamma målbilder och bildar gemensam styrgrupp för att stödja utredning och planering.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 januari 2026
- Bilaga 1, Överenskommelse om samverkan med Region Uppsala

Yrkanden

Ehsan Nasari (C) och Therez Almerfors (M) yrkar avslag på ärendet.

Erik Pelling (S) yrkar bifall till ärendet.

Beslutsgång

Ordföranden ställer liggande förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott bifaller liggande förslag.

Reservationer

Ehsan Nasari (C) reserverar sig mot beslutet med följande motivering:

Centerpartiet reserverar sig mot beslutet att godkänna överenskommelsen om samverkan avseende utvecklingen av transportinfrastrukturen inom de sydöstra stadsdelarna.

Vi står varken bakom den fördjupade översiktsplanen för sydöstra Uppsala eller det så kallade Fyrspårsavtalet. I Fyrspårsavtalet åtog sig kommunen att möjliggöra 33 000 bostäder och omfattande kommunal infrastruktur i utbyte mot statliga investeringar i järnvägen

I praktiken innebar detta att kommunen förhandlade bort sitt planmonopol och band upp framtida politiska majoriteter till en mycket omfattande exploatering.

Vi anser att staten ska ta ansvar för järnvägsinfrastrukturen utan att villkora detta med kommunala bostadsåtaganden av den här omfattningen. Att koppla statlig järnvägsutbyggnad till kommunal bostadsexploatering riskerar att leda till överdimensionerad utbyggnad och politiskt framtvingade beslut.

Vidare står vi inte bakom spårvägsprojektet. Spårvägen är en framtung investering med betydande ekonomiska risker för kommunen. Projektet binder upp stora resurser under lång tid och skapar ett kostnadstryck som påverkar hela kommunkoncernen. Vi menar att spårvägen inte är nödvändig för att uppnå god kollektivtrafikförsörjning i området.

Ett väl utbyggt BRT-system (Bus Rapid Transit) hade varit ett mer kostnadseffektivt, flexibelt och snabbare genomförbart alternativ. Ett BRT-system kan successivt skalas upp i takt med efterfrågan, kräver lägre investeringskostnader och innebär mindre ekonomisk risk.

Genom att nu ytterligare formalisera samverkan inom ramen för Fyrspårsavtalet och spårvägsutbyggnaden fördjupar kommunen sitt åtagande i en inriktning som vi inte delar. Därför avslår Centerpartiet ärendet och reserverar sig mot beslutet.

Therez Almerfors (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för avslag.

Särskilda yttranden

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, anser att transportinfrastrukturen ska fokusera helt på bussar och stoppa spårvägsprojektet. Kollektivtrafiken ska i området satsa på fossilfria mycket långa bussar där det behövs och i övrigt satsa på kortare bussar. UP ställer sig inte bakom den fördjupade översiktsplanen inom den sydöstra staden. UP vill att byggplanerna i sydöstra stadsdelarna kraftigt ska minskas.

§ 19

Exploateringsavtal Gottsunda 30:1

KSN-2025-03021

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. **att** godkänna exploateringsavtal med Uppsalahem AB (organisationsnummer 556137–3589), avseende Blomdahls väg, del av Gottsunda 30:1, enligt bilaga 1.

Ärendet

Uppsalahem AB (organisationsnummer 556137–3589), nedan kallad exploatören, är ägare till Gottsunda 30:1 och avser att uppföra bebyggelse för bostads- och centrumändamål i enlighet med förslag till detaljplan för Gottsunda stadsstråk etapp 2 (diarienummer PBN- 2020-002658).

Ett förslag till exploateringsavtal (bilaga 1) har upprättats mellan kommunstyrelsen och exploatören för att reglera marköverlåtelse samt säkra finansiering för utbyggnad av allmän platsmark. Beslutad bostadsinriktning (KSN-2020-03346) utgör en förutsättning i exploateringsavtalet.

Kommunen och exploatören är överens om att exploatören ska ersätta kommunstyrelsen med sin andel av de faktiska kostnaderna för genomförandet av anläggningar inom allmän plats samt ledningsflytt. Exploatörens totala kostnadsansvar bedöms uppgå till cirka 6,9 miljoner kronor. Exploatören ska förvärva mark av kommunstyrelsen till en kostnad om cirka 2,9 miljoner kronor.

Detaljplanen planeras att tas upp för beslut om antagande av kommunfullmäktige under våren 2026.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.15.3 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 januari 2026
- Bilaga 1, Exploateringsavtal inklusive bilagor
- Bilaga 2, Karta

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott
Protokoll

Datum:
2026-02-11

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Särskilda yttranden

Therez Almerfors (M) lämnar ett särskilt yttrande:

Andelen hyresrätter i Gottsunda är hög. Därför behöver området utvecklas med andra bostäder så att fler kan göra bostadskarriär. Moderaterna vill se en variation av bostadstyper så att människor inte ska behöva flytta från Gottsunda när de vill köpa eget boende och har därför slagit fast att inga nya hyresrätter bör tillkomma i området. Vi vill se en mer trivsamt och varierad bebyggelse med en blandning av låga och högre hus, flerbostadshus och småhus. För Moderaterna är kvalitet alltid överordnat kvantitet. Vi välkomnar en utveckling av Gottsundaområdet och ser positivt på att öka variationen av bebyggelse.

Vi ställer oss därför frågande till att Uppsalahem skulle bygga bostadsrätter åt andra och förväntar oss att de säljer bygrätten vidare för att uppnå önskad användning av marken. Vi accepterar detta exploateringsavtal som innehåller inslag av hyresrätter endast då det innebär specifikt tillkomsten av begränsad andel i form av specialbostäder såsom äldreboende, LSS-boende eller liknande. Inte för att tillskapa nya ordinarie hyresrätter i området.

§ 20

Konkurrensutsättning för bostäder i Gåvsta

KSN-2025-04120

Beslut

Kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott beslutar

1. att godkänna inbjudan till konkurrensutsättning för bostäder i Gåvsta avseende del av fastigheten Gåvsta 2:8 enligt ärendets beskrivning.

Ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår en förenklad konkurrensutsättning för del av fastigheten Gåvsta 2:8 som sedan tidigare är planlagd för bostadsändamål.

Konkurrensutsättningen innebär cirka 15–30 nya bostäder i området. Bostadsform är inte bestämd i inbjudan. Anbudslämnande aktörer kommer att genomgå en analys och helhetsbedömning av företagets genomförandeförmåga baserat på uppställda krav för att säkerställa företagets förmåga att genomföra projektet. Markanvisningen utvärderas därefter utifrån kriterier kopplat till ekonomi och utformning.

Beslutet fattas med stöd av punkt 4.18 i delegationsordningen för kommunstyrelsen.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 23 januari 2026
- Bilaga 1, Karta

Beslutsgång

Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller liggande förslag.

Särskilt yttrande

Stefan Hanna (UP) lämnar ett särskilt yttrande:

Utvecklingspartiet demokraterna, UP, tycker att det alltid är positivt med konkurrensutsättning. Konkurrensutsättning motverkar korruption och ska leda till bästa möjliga pris och kvalitet givet att villkoren för utlysningen är bra formulerade.

§ 21

Informationsärenden

Markanvisningstävling Rosendals torg

Marcus Kollberg, projektledare, informerar om nuläget gällande markanvisningstävlingen vid Rosendals torg.

Fråga från Ehsan Nasari (C)

Ehsan Nasari (C) inkom med frågan nedan:

”Vid kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts sammanträde den 27 november 2024 behandlades ärendet Slutrapport gällande åtgärder för en ekonomi i balans för mark- och exploateringsverksamheten samt finansiella mål för samhällsbyggnadsprojekt (KSN-2024-03084).

Utskottet beslutade då, i enlighet med mitt yrkande, att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda förslag på debiteringsgradsmålsättning.

Med anledning av ovan vill jag ställa följande fråga:

När avser förvaltningen att återrapporera förslag på debiteringsgradsmålsättning till politiken, i enlighet med fattat beslut?”

Sara Lundén, avdelningschef mark- och exploatering, informerar att återrapporering till kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskotts kommer ske samband med tertialrapporten i maj.